

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

ENTRE :

La Commune de Grasse, identifiée sous le numéro SIREN 210 600 698 représentée par son Maire en exercice **Monsieur Jérôme VIAUD** agissant au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° en date du , reçue en Préfecture le

Ci-après dénommée **la Commune**

D'UNE PART,

ET

La SAS All In Sport, immatriculée au RCS de Grasse sous le numéro SIRET 899 778 146 00014, sis 190, route de Cannes – 06130 Grasse, représentée par **Monsieur David MARTIN**, en sa qualité de Président.

Ci-après dénommée **le Bénéficiaire**

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Par convention en date du 17 mai 2016 la commune de Grasse a autorisé la SAS HUB PADEL à occuper le domaine public en vue de l'édification et l'exploitation, à ses frais, de pistes de padel.

LA SAS a fait part à la commune de Grasse de son souhait de créer et d'exploiter sur la base sportive 4 pistes de padel supplémentaires afin d'enrichir son offre sportive et a sollicité la commune en ce sens.

Ainsi et conformément au CG3P, la ville a publié un appel à manifestation d'intérêt afin de solliciter les opérateurs économiques à manifester leur intérêt pour la création et l'exploitation de 4 pistes de padel au sein de la base sportive de la Paoute.

L'offre de la SAS All In Sport répond parfaitement aux critères définis par la Commune.

De ce fait, il convient de conclure une convention entre la Commune de Grasse et la SAS All In Sport afin d'organiser les modalités de la mise à disposition de cette nouvelle emprise.

En outre, la présente convention annule et remplace la convention d'occupation temporaire du domaine public en date du 17 mai 2016 liant la commune de Grasse à la SAS HUB PADEL.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la commune de Grasse autorise le bénéficiaire à occuper le domaine public communal en vue de l'édification et l'exploitation, à ses frais, des installations décrites ci-dessous :

- 5 terrains de padel bâtis
- Un Club House accueillant les vestiaires
- 4 terrains de padel à édifier sur l'emprise de la parcelle cadastrée DW n°136

Des activités de loisir non pérennes et accessoires pourront être développées sur le site. Néanmoins, toutes activités, autre que le padel, devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune.

ARTICLE 2 : DOMANIALITE PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. A ce titre l'autorisation d'occupation consentie présente un caractère précaire et révocable.

En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à quelque autre droit.

ARTICLE 3 : DROITS REELS

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels au sens de l'article L1311-5 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 4 : DESIGNATION

Le bénéficiaire est autorisé à occuper les emprises, sises à Grasse, 190 route de Cannes, ci-après désignées et repérées sur les plans annexés aux présentes :

1. Une emprise n°1 composée :

- L'emprise b, d'une superficie de 3778 m², de la parcelle DW n°111
- L'emprise f, d'une superficie de 876 m², de la parcelle DW n°223
- L'emprise e, d'une superficie de 426 m², de la parcelle DW n° 230

Telle que repérée sur le plan 1 annexé soit une superficie totale de 4780 m²,

2. Une emprise n°2

Une partie de la parcelle DW n°136, telle que repérée sur le plan 2 annexé,
D'une superficie de 1863m²
Soit une superficie totale de 6643 m²,

ARTICLE 5 : CONDITION D'EXPLOITATION

5.1 Principes généraux

Le bénéficiaire exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls, l'activité sportive dans les espaces, objet de la convention d'occupation.

Un descriptif du projet sportif est annexé à la présente.

Le bénéficiaire s'engage à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

5.2 Modifications affectant le bénéficiaire

Le bénéficiaire est tenu d'informer préalablement la commune de Grasse des opérations suivantes :

- Changement de sa forme juridique ;
- Modification dans la répartition de son capital social, dès lors que la modification envisagée aurait pour effet, en une ou plusieurs opérations successives, de faire perdre à un associé sa qualité d'associé majoritaire ou d'ériger un associé jusqu'alors minoritaire en associé majoritaire ;
- Fusion-absorption ou scission.

Dans les cas visés au paragraphe précédent la commune de Grasse se réserve le droit de résilier le contrat, conformément à l'article 13, si elle estime que les changements affectant le bénéficiaire sont de nature à compromettre la bonne exécution du contrat.

De même tout défaut d'information entraînera la résiliation du contrat.

5.3 Entretien et nettoyage

Le bénéficiaire s'engage à maintenir les lieux et les installations en bon état d'entretien et de propreté, pendant toute la durée des présentes, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité.

Ainsi, le bénéficiaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats y compris ceux liés à l'évacuation des déchets.

A ce titre, il s'engage à conserver en bon état d'entretien les constructions et installations édifiées sur l'emplacement concédé ainsi que tous les aménagements qu'il aura apportés de manière à garantir la permanence de l'exploitation.

5.4 Maintenance et réparations

Le bénéficiaire assurera la maintenance technique de tous les équipements des espaces occupés, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

D'une façon générale, le bénéficiaire est chargé de prendre en charge toutes les dépenses d'entretien ainsi que tous travaux nécessaires pour maintenir les locaux occupés en bon état d'entretien et d'usage.

Le bénéficiaire devra immédiatement avertir la commune de tous dommages et dégradations qui surviendraient sur le site objet de la présente convention d'occupation temporaire et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de la présente, seraient à la charge de cette dernière.

5.5 Observation des lois et règlements

Le bénéficiaire est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité de manière à ce que la commune ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée.

5.6 Fonctionnement des espaces partagés

Les accès aux équipements présents sur la base sportive sont communs à toutes les entités partageant le site. Ainsi, les zones de circulation sont considérées comme des espaces partagés entre les différents occupants.

La maintenance et l'entretien des espaces dits partagés feront donc l'objet d'un financement entre les entités présentes sur le bassin sportif.

Le bénéficiaire s'engage à accueillir dans ses locaux l'association ALL IN TENNIS COUNTRY CLUB afin que cette dernière puisse jouir des vestiaires, sanitaires et l'accueil des joueurs.

ARTICLE 6 : CONDITIONS FINANCIERES

6.1 Redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle comprenant :

- Une part fixe d'un montant annuel de 1000 € par piste de padel ;
- Une part variable qui est un pourcentage du Chiffre d'affaire annuel calculé, par tranche, comme suit :
 - De 0 à 379 999€ de chiffre d'affaire annuel : 6% du Chiffre d'affaire annuel ramené à 2% du Chiffre d'affaire annuel la première année, 4% du chiffre d'affaire annuel la deuxième année et 6% du chiffre d'affaire annuel à partir de la troisième année ;
 - De 380 000 € à 449 999 € de chiffre d'affaire annuel : 7% du chiffre d'affaire annuel ;
 - A partir de 450 000€ de chiffre d'affaire annuel : 8% du chiffre d'affaire annuel.

6.2 Paiement de la redevance

La part fixe de la redevance est payable annuellement, en début de chaque année civile, après émission par la collectivité d'un titre de recette.

La part variable sera payable à année civile échue après transmission des documents comptables. Ainsi, le bénéficiaire devra transmettre à la Ville de Grasse, dans les deux mois suivant la clôture de son exercice comptable, le bilan comptable annuel établi par un expert comptable en application des règles comptables en vigueur afin de calculer le montant de la part variable.

Par ailleurs, la part fixe sera due à compter du 1^{er} janvier 2022.

6.3 Pénalités

A défaut de transmission des documents comptables dans le délai prévu à l'article 6.2, une pénalité d'un montant de 500 euros par mois de retard, au-delà des deux mois suivant la clôture de l'exercice, sera appliquée au bénéficiaire et ce jusqu'à la transmission du bilan comptable.

Etant précisé que la non transmission des documents est un manquement aux obligations contractuelles pouvant entraîner une résiliation pour faute.

6.4 Révision de la redevance

Le montant de la redevance sera révisable, chaque année, à la date anniversaire du contrat.

La redevance sera révisée en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 1^{er} trimestre de l'année 2021.

La révision de la part fixe de la redevance sera calculée selon la formule suivante :

$$\text{Loyer révisé} = \frac{\text{loyer en cours} \times \text{nouvel indice de révision}}{\text{Indice de base (1^{er} trimestre 2021)}}$$

6.5 Charges

Le bénéficiaire prendra en charge les frais de fonctionnement et les fluides : eau et électricité

A cette fin, il incombera au bénéficiaire d'installer des compteurs propres à son entité.

6.6 Impôts et taxes

Le bénéficiaire acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

ARTICLE 7 : ETAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition, avant et après la réalisation des travaux à la charge du bénéficiaire ainsi qu'à la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera dressé.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, le bénéficiaire devra évacuer les lieux occupés et remettre les lieux en l'état initial à ses frais.

Ladite remise en état ne concerne pas les constructions réalisées sur les parcelles mises à dispositions.

A l'issue de la convention, le bénéficiaire demandera à la Commune de lui préciser les installations qu'elle entend voir maintenue sur son domaine.

A défaut la Commune de Grasse utilisera toutes les voies de droit pour faire procéder d'office à la remise en état des lieux et à l'enlèvement des installations.

En cas de défaillance de la part du bénéficiaire et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la Ville de Grasse se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 8 : INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Le bénéficiaire prendra à sa charge l'intégralité des frais nécessaires à l'édification et à la construction des différents aménagements tels que prévu à l'annexe 2 jointe aux présentes, notamment les frais de fondations ainsi que les frais de raccordement et de branchements aux divers réseaux de fluides.

Les travaux seront réalisés conformément aux normes techniques, aux règles de l'art, aux lois et règlements en vigueur.

Ces travaux sont entièrement à la charge du bénéficiaire.

Le bénéficiaire aura à sa charge l'entretien et les réparations des aménagements et équipements installés par lui conformément à l'article 5.4.

Le bénéficiaire s'assurera de l'obtention de toutes les autorisations administratives, notamment en matière d'urbanisme, nécessaires à l'aménagement des lieux préalablement à la réalisation des travaux afférents.

En dehors des travaux décrits en annexe 2, un accord préalable écrit de la Ville de Grasse devra être obtenu par l'occupant avant tous nouveaux travaux ou avant toute modification que l'occupant souhaiterait apporter pendant toute la durée de la convention.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

9.1 Conditions de jouissance

Le bénéficiaire devra jouir des lieux concédés raisonnablement et veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre ne soient troublés ni par son fait, ni celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Le bénéficiaire devra se conformer aux prescriptions légales et administratives relatives à son activité, de façon que la commune ne puisse être inquiétée ou recherchée.

A ce titre, il devra obtenir tous les agréments et les autorisations nécessaires à l'exercice de cette dernière.

9.2 Sécurité

Le bénéficiaire veillera au strict respect des consignes de sécurités et des obligations imposées par la législation en vigueur.

9.3 Hygiène et propreté

Le bénéficiaire devra satisfaire à toutes les obligations imposées par la réglementation en vigueur notamment la réglementation relative à l'hygiène et la salubrité.

9.4 Personnel

Le personnel employé devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du code du travail.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITE ET ASSURANCE

10.1 Responsabilité

Le bénéficiaire est seul responsable de son fait, de celui de son personnel, et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux réalisés conformément à l'article 9, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- Au bâtiment, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- Aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- Aux personnes physiques notamment usagers clients des espaces.

La commune de Grasse est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition du titulaire ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le titulaire.

10.2 Assurance

Le bénéficiaire doit contracter préalablement au début d'exploitation auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.
- Un contrat d'assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient.

Le bénéficiaire acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement à la Commune de Grasse avant le 30 juin de chaque année.

A défaut de transmission, une pénalité d'un montant de 100 euros par mois de retard sera appliquée au bénéficiaire et ce jusqu'à la transmission des documents comptables.

Il est précisé que la non transmission des documents est un manquement aux obligations contractuelles pouvant entraîner une résiliation pour faute.

ARTICLE 11 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La présente convention est consentie *intuitu personae*, le bénéficiaire ne pourra céder les droits en résultant à qui que ce soit.

Néanmoins, le bénéficiaire pourra sous-louer les biens mis à sa disposition, par convention, sous réserve de l'agrément préalable écrit de la ville de Grasse.

ARTICLE 12 : DUREE

La présente convention est consentie à titre précaire et révocable pour une durée de 16 ans à compter de la date de signature par les parties.

Au delà du terme, elle est prorogeable sous l'acceptation expresse et par écrit de la commune.

ARTICLE 13 : RESILIATION

L'autorisation d'occupation, objet des présentes, pourra être résiliée de plein droit par la commune pour motif d'intérêt général moyennant un préavis de six mois (6) notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de non-respect des engagements ou des clauses prévues dans cette convention deux mois (2) après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effet.

Toute résiliation quel qu'en soit le motif ne pourra donner lieu au versement d'une quelconque indemnité.

La commune de Grasse pourra résilier de plein droit la convention d'occupation sans formalités judiciaires lorsqu'après ouverture d'une procédure de redressement ou de mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la convention d'occupation, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure restée sans réponse pendant un mois.

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de l'occupant, au terme de chaque année, moyennant le respect d'un préavis de six mois (6) notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 14 : MODIFICATION

Toutes modifications de la présente convention devront faire l'objet d'avenants et seront jointes à la présente convention avec accord des parties signataires.

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- La Commune de GRASSE en l'Hôtel de Ville – B.P.12069 – 06131– GRASSE CEDEX
- La SAS All In Sport en son siège social, sis 190, route de Cannes – 06130 GRASSE

ARTICLE 16 : REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, dans le cadre de la Commission de contrôle et de conciliation, seront soumises au Tribunal Administratif de Nice.

ARTICLE 17 : CLAUSE ABROGATOIRE

La présente convention annule et remplace la convention d'occupation temporaire du domaine public en date du 17 mai 2016 liant la commune de Grasse et la SAS HUB PADEL.

Fait à Grasse, en deux exemplaires, le

Le Bénéficiaire,

Le Maire,



La SAS All In Sport

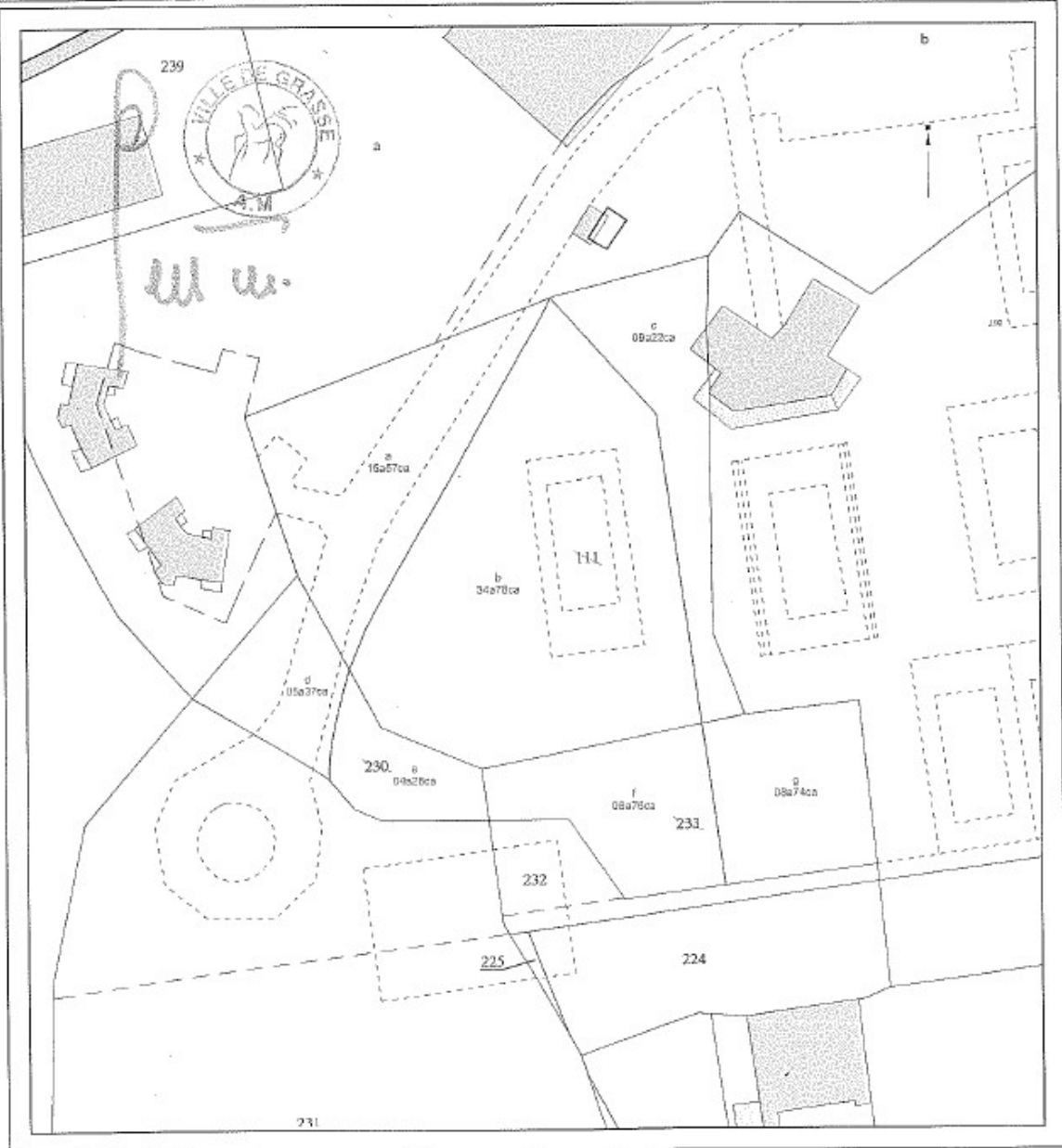
**Monsieur Jérôme VIAUD
Vice-président du Conseil Départemental
des Alpes Maritimes
Président de la Communauté d'Agglomération
du Pays de Grasse**

ANNEXES A LA CONVENTION

- Annexe n°1 : plan emprise 1
- Annexe n°2 : Plan emprise 2
- Annexe n°3: Prévisionnel des travaux

ANNEXE 1

Commune : 06089 Grasse	MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)	Cachet du rédacteur du document : ARPENTEURS-GEOMETRES  GEOMETRE EXPERT 26, Bd Emile Zola 06100 GRASSE TEL : 04 92 36 13 99 FAX : 04 92 36 13 51 Email : arpenteurs-geometres@wanadoo.fr SIRET : 340 745 271 0034
Numéro d'ordre du document d'arpentage Document vérifié et numéroté le Par	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955) Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 10/06/2015 par M. DELEFORGES géomètre à GRASSE Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463. A GRASSE , le 07 Septembre 2015	Document dressé par M. DELEFORGES à GRASSE Date 07/09/2015 Signature : 
Section : DW Feuille(s) : 01 Qualité du plan : P4 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date de l'édition : 08/08/2003	<small>(1) Réviser les mentions ci-dessus. Le formulaire n'est applicable que dans le cas d'une modification (plan révisé par voie de mise à jour), dans le formulaire si les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, ingénieur, géomètre ou technicien relevé du cadastre, etc.). (3) Prendre les noms et qualités de la signature et ne pas oublier de mentionner la qualité de l'expert (propriétaire).</small>	



Projet d'aménagement

Au vu de l'emprise mise à disposition, nous projetons de construire 4 pistes de padel côte à côte avec les caractéristiques suivantes :

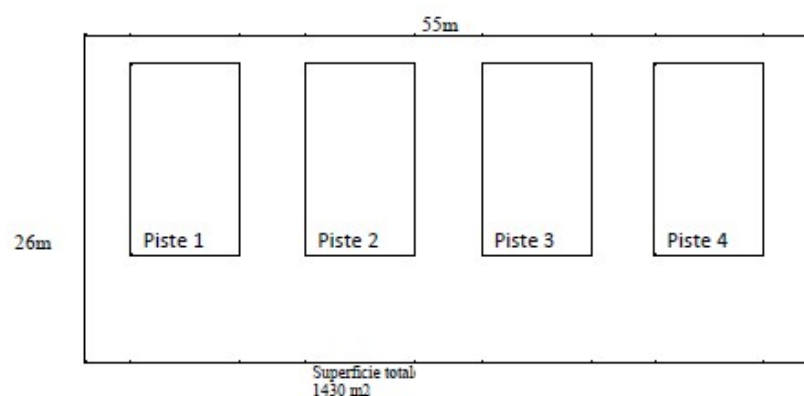
- Dimension : 20m en longueur x 10m en largeur
- Les pistes seront composées de 18 vitres 2mx3m en 12mm
- Revêtement semi sablée (type World Padel Tour)
- Structure en acier galvanisée 2mm
- Chaque piste sera équipée de 8 spots LED 200W
- Un couloir entre les pistes de 3m est prévu afin de répondre aux normes internationales

Nous projetons de construire 4 pistes panoramiques afin de permettre une visibilité parfaite de la part des spectateurs. En effet, l'avantage d'un terrain panoramique est qu'il n'y a pas de poteaux entre les vitres. Ce sont d'ailleurs les pistes utilisées par le circuit international, le World Padel Tour.

Voici un exemple de piste panoramique :



Notre disposition est représentée dans le croquis ci-dessous :



L'espace derrière les terrains (couloir de 5m) est important car il permet de créer un espace d'attente, de consommation, mais aussi d'avoir la possibilité de mettre en place une tribune éphémère afin de répondre aux exigences demandées pour accueillir des tournois nationaux et internationaux.

Bien évidemment cette disposition peut être amenée à évoluer en fonction des dimensions exactes de la parcelle mise à disposition.